

Сергеев Алексей Викторович

**ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ  
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Специальность 12.00.03 - гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**А в т о р е ф е р а т**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

КАЗАНЬ – 2006

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Самарский государственный экономический университет».

**Научный руководитель** доктор юридических наук, профессор  
**Хохлов Вадим Аркадьевич,**

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
**Цыбуленко Зиновий Иванович,**  
Кандидат юридических наук, доцент  
**Ахметьянова Замира Асраровна,**

**Ведущая организация** Волгоградская академия МВД РФ

Защита состоится 21 декабря 2006 г. в 14 00 часов на заседании диссертационного совета Д.212.081.13 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора юридических наук при Казанском Государственном Университете им. В.И.Ульянова-Ленина по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д.18, юридический факультет, ауд. №324.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского Государственного Университета.

Автореферат разослан «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2006 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,  
кандидат юридических наук, доцент

А.Р.Каюмова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы** обусловлена необходимостью комплексного исследования ограниченных вещных прав на землю в системе ограниченных вещных прав и объясняется несколькими причинами.

Во-первых, особенность ограниченных вещных прав обусловлена специфичностью объекта и субъектов данных прав. Земля рассматривается не только как объект недвижимости, но и как важнейший компонент окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Это, несомненно, оказывает влияние на применение ограниченных вещных прав на землю.

Во-вторых, интерес представляют не только сами ограниченные вещные права, но и перспективы их развития и применения. Определить сферу применения ограниченных вещных прав тем более важно в свете позиции законодателя, направленной на сокращение сферы действия основных ограниченных вещных права на землю.

В-третьих, земля обладает таким признаком, как ограниченность. Это означает, что земельные ресурсы не бесконечны, они существуют в заранее ограниченном количестве и потенциально не способны удовлетворить потребности всех нуждающихся в них. Выходом из сложившейся ситуации является возможность наделения лиц – не собственников земли правом пользования чужим земельным участком. Данное право и есть не что иное, как ограниченные вещные права. Как видим, сами свойства земли приводят нас в конечном итоге к мысли о необходимости существования ограниченных вещных прав. Поэтому представляется важным урегулировать вопросы, связанные с порядком применения данных прав.

Судебная практика по вопросам применения ограниченных вещных прав на землю еще не успела сложиться. На данный момент существуют лишь отдельные, нередко весьма противоречивые примеры судебной практики.

Четкое уяснение правовой природы и определение перечня ограниченных вещных прав законодателем позволит разрешить проблемы их применения на практике.

Все это и предопределило выбор темы данного диссертационного исследования.

**Степень разработанности темы.** Вопросы ограниченных вещных прав на земельные участки не стали еще предметом пристального внимания ученых-цивилистов. Историко-правовой анализ права пожизненного наследуемого владения дан в работе А.В. Копылова. Отдельные вопросы, касающиеся истории развития других ограниченных вещных прав на землю, рассматриваются в работах Д.И.Мейера, Н. Д. Колотинского, Н. Рождественского, Г. Ф. Шершеневича.

В современной цивилистике общие вопросы ограниченных вещных прав анализируют Л. В. Щенникова, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов.

Однако, исследования, рассматривающие в комплексе все аспекты ограниченных вещных прав и все проблемы, связанные с их применением, отсутствуют.

Существуют работы, посвященные отдельным видам ограниченных вещных прав. Например, Л. В. Щенникова рассматривает вопросы, связанные с приобретательной давностью и сервитутами. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления подробно освещены Д.В. Петровым. Некоторые проблемы связанные с применением права постоянного бессрочного пользования, затрагивает С.Г Певницкий. О.М. Козырь и А.А. Маковская вопросы ограниченных вещных прав на землю рассматривают в контексте единства земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на нем.

Имеются и научно-квалификационные работы, посвященные ограниченным вещным правам, но их авторы рассматривают или общие вопросы данных прав, например В.П. Камышанский, или анализируют отдельные виды вещных прав, например, А.А. Бирюков, Т.В. Дерюгина.

Таким образом, можно утверждать, что тема диссертационного исследования недостаточно разработана в науке гражданского права.

**Цель исследования** - системный анализ теоретических и практических проблем, связанных с применением ограниченных вещных прав на землю, и их решение; выявление особенностей данных прав и внесение предложений по совершенствованию законодательства.

Для достижения цели исследования были поставлены задачи:

- раскрыть понятие и сущность ограниченных вещных прав на землю;
- проанализировать возникновение и становление ограниченных вещных прав на землю;
- рассмотреть вопросы соотношения гражданского и земельного законодательства в рамках темы диссертационной работы;
- выделить признаки вещных прав и, исходя из этого, классифицировать их;
- дать характеристику вещным правам на землю и оценить перспективы их применения, а также возможность использования иных вещных прав в системе прав на землю в РФ;
- рассмотреть процедуру оформления и переоформления ограниченных вещных прав на землю;
- проанализировать судебную практику, касающуюся применения ограниченных вещных прав на землю;
- выявить перспективы развития ограниченных вещных прав на землю.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие при возникновении, изменении и прекращении ограниченных вещных прав на земельные участки.

**Предметом исследования** является современная доктрина гражданского права, вобравшая в себя достижения мировой цивилизации и концептуальные положения отечественной науки гражданского и земельного права, нормы отечественного гражданского и земельного права, регламентирующие правовое

положение земельных участков, закрепленных на том или ином ограниченном вещном праве, судебная и арбитражная практика их применения.

**Методологической основой** диссертации является системный подход к анализу объекта исследования и метод прогнозирования (при оценке перспектив развития ограниченных вещных прав).

В процессе исследования использовался как общий диалектический метод, так и специальные методы познания – логический (при ответе на вопрос о возможности применения прав хозяйственного ведения и оперативного управления к земельным участкам), сравнительный, формально-правовой (для оценки сферы действия ограниченных вещных прав), исторический и др.

**Нормативная и эмпирическая база исследования.** Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на анализе и оценке гражданского и земельного законодательства Российской Федерации. В процессе работы над диссертацией изучено гражданское законодательство ряда зарубежных государств, литература по гражданскому и земельному праву. Эмпирической базой исследования послужили материалы судебной практики, в частности Постановления Высшего Арбитражного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Конституционного Суда РФ, обзоры судебной практики, конкретные материалы судебных дел, опубликованные в печатных источниках.

**Научная новизна.** Данная работа является одной из первых, где предпринята попытка привести полный перечень ограниченных вещных прав на землю, дана их характеристика и рассмотрены перспективы развития. Это позволит шире применять этот институт гражданского права по отношению к земле, а также более полно защищать права субъектов гражданских и земельных отношений. Кроме того, обозначены проблемы, возникающие при применении ограниченных вещных прав, предложены возможные способы их решения.

В диссертации обосновываются предложения о внесении изменений в юридическую конструкцию норм п.2 и 3 ст. 30 ФЗ РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и п. 1 ст.

216 ГК РФ, касающихся вопросов определения полномочий землепользователей и землевладельцев и перечня ограниченных вещных прав.

**В диссертации обосновываются и выносятся на защиту следующие основные положения:**

1. Исключить неоднозначность и противоречивость в вопросе распоряжения земельным участком, предоставленным на праве постоянного бессрочного пользования, возможно только путем внесения изменений в ФЗ РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Предлагается изложить п.2 и 3 ст. 30 ФЗ РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в следующей редакции:

«2. Граждане, имеющие садовые, огородные и дачные земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения, не вправе распоряжаться этими земельными участками, за исключением передачи их по наследству.

3. Граждане, имеющие садовые, огородные и дачные земельные участки на праве постоянного бессрочного пользования не вправе распоряжаться этими земельными участками».

2. В качестве ограниченных вещных прав на землю могут рассматриваться право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Положения ст. 294 ГК РФ надо толковать так, что в имущество включаются в том числе и земельные участки. В ЗК РФ необходимо предусмотреть данные права в качестве ограниченных вещных прав на землю.

3. Перечень ограниченных вещных прав, приведенный в ст. 216 ГК РФ, может быть продолжен в ГК РФ и других федеральных законах.

В частности, в качестве прав на земельные участки, обладающих признаками ограниченных вещных прав, можно рассматривать 1) право

владельца земельного участка в силу приобретательной давности; 2) право залогодержателя на земельный участок; 3) право учреждения на имущество, приобретаемое им за счет доходов от разрешенной деятельности.

Удержание нецелесообразно признавать ограниченным вещным правом, так как в противном случае утрачивается смысл применения данного способа обеспечения исполнения обязательств (аргументация приводится в диссертации).

4. Исходя из того, что перечень ограниченных вещных прав может быть продолжен в ГК РФ и других федеральных законах, необходимо прямо указать на это в положениях п. 1 ст. 216 ГК РФ. Для этого следует после слов «право оперативного управления имуществом (статья 296)» дополнить данный пункт словами «а также иные вещные права, предусмотренные федеральными законами РФ».
5. Для устранения существующего пробела в законодательстве, связанного с общественными слушаниями, а также из-за отсутствия на уровне муниципальных образований единообразного подхода к установлению процедуры их проведения следует передать полномочия по регулированию порядка проведения общественных слушаний в компетенцию РФ и установить в нормативно-правовом акте (федеральном законе) процедуру их осуществления.
6. Право ограниченного пользования, предусмотренное положениями п. 3 и 4 ст. 36 ЗК РФ, есть не что иное, как частный сервитут.
7. Под термином «предоставление», упомянутом в нормах ст. 20 ЗК РФ, следует понимать именно получение земельного участка на основании актов уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления (т.н. первичное предоставление). Этот же вывод подтверждается Постановлением Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 года.



8. Нарушение сроков переоформления права постоянного бессрочного пользования является правонарушением, однако конкретной статьи, устанавливающей ответственность за него, не предусмотрено. Чтобы не допустить необоснованного «перенасыщения» ГК РФ нормами об ответственности, необходимо закрепить в Кодексе РФ об административных правонарушениях статью, об ответственности за нарушение сроков переоформления права постоянного бессрочного пользования, предусмотренных нормами п. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
9. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны зарегистрировать право постоянного бессрочного пользования лица, если оно (право) возникло до введения в действие ЗК РФ.
10. Размер вреда, подлежащего возмещению при нарушении юридическим лицом сроков переоформления права постоянного бессрочного пользования, будет равен сумме неосновательного обогащения, возникшего на стороне юридического лица. Неосновательное обогащение может быть взыскано за период начиная с 1 января 2008 года и до момента фактического переоформления юридическим лицом права постоянного бессрочного пользования на право собственности или аренды.

Следует подчеркнуть, что привлечение к административной ответственности возможно только в том случае, если юридическое лицо по своей вине не переоформит земельный участок. Если же имели место необоснованные препятствия и нарушение сроков со стороны органов, уполномоченных принимать решения о переоформлении земельных участков, то, на наш взгляд, в этом случае нельзя говорить о совершении юридическим лицом административного правонарушения.
11. Право пользования, предусмотренное нормами ГК РФ и ЗК РФ (например, ст. 271 и 552 ГК РФ, ст. 35 и 36 ЗК РФ и др.), но должным

образом не конкретизированное, нуждается в надлежащем закреплении. Однако разумнее было бы не выделять его как отдельное ограниченное вещное право, а указать, что оно является правом постоянного бессрочного пользования.

Собственников недвижимости на чужом земельном участке оно устроит в силу своей бессрочности (а значит, стабильности), для законодателя станет приемлемым вариантом, потому что не придется вводить новое ограниченное вещное право, т.к. право постоянного бессрочного пользования сохранилось в действующем законодательстве, необходимо только расширить границы его применения.

**Теоретической основой исследования** являются работы известных отечественных цивилистов Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, О.С. Иоффе, А.И. Карномазова, А.В. Копылова, С.Г. Певницкого, К. И. Скловского, Г. Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой и др., а также авторов, специализирующихся на исследовании земельного законодательства - С.А.Боголюбова, Б.В. Ерофеева Ю.Г. Жарикова, В.И. Романова и др.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Основные положения и выводы диссертации могут быть использованы для совершенствования действующего законодательства, применения в судебно-арбитражной практике, в ходе дальнейших теоретических исследований ограниченных вещных прав, расширения возможности более широкого применения их в гражданско-правовых отношениях, а также в учебном процессе.

**Апробация и внедрение результатов исследования.** Некоторые положения диссертации, отдельные выводы использовались при подготовке процессуальных документов. Основные положения работы, методы исследования и полученные выводы были изложены в научных статьях, в докладах на научных конференциях «Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики», Тольятти, 2004-2005 гг., при чтении лекций и проведении практических занятий по курсу «Земельное право» и спецкурсу

«Сделки с недвижимостью», обсуждались на кафедре гражданского и предпринимательского права Самарского государственного экономического университета.

**Структура диссертации** состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографического списка.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** излагаются причины, побудившие диссертанта обратиться к данной теме, определяются объект, предмет, цель и задачи исследования, показывается его научная новизна, дается описание теоретической и методологической основы, нормативной и эмпирической базы работы, характеризуется практическая значимость диссертации, излагаются основные положения, выносимые на защиту, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

**В первой главе «Ограниченные вещные права на землю: понятие и нормативное регулирование»** рассматривается общая характеристика ограниченных вещных прав, приводится перечень данных прав и затрагиваются вопросы, касающиеся их нормативного регулирования.

**В первом параграфе «Понятие и признаки ограниченных вещных прав»** дается понятие ограниченных вещных прав и приводятся признаки, присущие им.

В цивилистической науке доминируют две точки зрения на природу вещных и обязательственных отношений. Согласно одной, вещное право есть отношение лица к вещи, юридически закрепляющее его господство над вещью, тогда как обязательственное право есть отношения между людьми. Сторонниками данной концепции в историческом аспекте являются такие ученые как Савиньи, Кунц, Беккер и др. Согласно другой точке зрения правовыми отношениями могут считаться лишь отношения между людьми, следовательно, различие между вещными и обязательственными правами

состоит только в том, что если право собственности абсолютно, то право кредитора относительно. Сторонниками этой точки зрения являются такие ученые – цивилисты, как Шершеневич, Коркунов и др.

Автору наиболее близка вторая точка зрения.

В науке предпринимались многочисленные попытки дать определение понятия ограниченных вещных прав. Понятие данных прав приводили в своих работах И.А. Покровский, Г.Ф. Шершеневич, Г.Б. Леонова и многие другие ученые.

Если проанализировать все определения, можно найти между ними несколько «точек соприкосновения», помогающих уяснить природу ограниченных вещных прав.

Во-первых, предметом данных прав всегда является вещь (как правило, недвижимая).

Во-вторых, это право закрепляет принадлежность чужой вещи определенному лицу – не собственнику либо ограничивает права собственника в пользу других лиц.

В-третьих, ограниченное вещное право пользуется вещно-правовой (абсолютной) защитой.

Из вопроса о понятии ограниченных вещных прав вытекает другой не менее дискуссионный вопрос о признаках, присущих данным правам.

Разные ученые приводят свой перечень признаков, присущих вещным правам, что «объясняется разноголосицей в определении круга вещных прав - этот круг определяют либо чрезмерно широко, либо слишком узко».

При затруднении в квалификации прав в качестве вещных или обязательственных мы будем использовать как признаки, закрепленные в законе, так и признаки, выделяемые доктриной. Это обусловлено тем, что признаков ограниченных вещных прав, закрепленных в положениях ст. 216 ГК РФ, бывает недостаточно для определения природы того или иного права.

**Во втором параграфе «Общая характеристика отдельных ограниченных вещных прав»** диссертант дает общую характеристику

некоторых вещных прав, а также затрагивает дискуссионные вопросы понимания их правовой природы и реализации.

В положениях ст. 216 ГК РФ дается перечень вещных прав на имущество: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

На земельные участки существуют следующие права лиц, не являющихся их собственниками: постоянное или срочное пользование, аренда (ст. 264 ГК РФ); право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (268 ГК РФ); сервитут (274 ГК РФ).

В качестве прав на земельные участки (кроме права собственности) в гл. IV ЗК РФ указываются право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; аренда; безвозмездное срочное пользование. Все иные права на землю подлежат переоформлению со дня введения в силу ЗК РФ (п. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Сопоставляя нормы ст. 216 ГК РФ, гл. 17 ГК РФ и гл. IV ЗК РФ, отмечаем, что в качестве ограниченных вещных прав на земельные участки законодатель предусмотрел право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты.

Такие права на земельные участки, как, аренда, безвозмездное срочное пользование, право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом, в этот перечень не вошли.

Среди ученых-цивилистов идут дискуссии о правовой природе публичного сервитута. Некоторые ученые понимают сервитут как особое вещное право, при этом природа данного права ими не определяется либо указывается, что публичный сервитут не относится к сфере регулирования

гражданского законодательства. Другие авторы характеризуют его лишь как ограничение права собственности, приводя в качестве аргументов то, что возникновение отношений происходит в силу закона и в результате обеспечиваются "публичные (общественные) нужды всех лиц вообще" (А.В. Копылов, Л. Шейнин).

Автор полагает, что публичный сервитут является ограниченным вещным правом. Однако публичному сервитуту присущи специфические черты. Например, основанием его установления является решение органа государственной власти (местного самоуправления) об установлении публичного сервитута; отсутствует конкретный субъект, в интересах которого устанавливается публичный сервитут; в ЗК РФ предусмотрено обязательное проведение общественных слушаний при установлении публичного сервитута.

Следует признать, что конструкция публичного сервитута еще далека от совершенства, и именно из-за этого возникают дискуссии о его правовой природе.

Среди ограниченных вещных прав на землю не упоминаются право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Означает ли это, что земельные участки не могут быть предоставлены на данных правах?

Среди ученых на этот счет нет единого мнения. Одни авторы не говорят о невозможности установления на землю права хозяйственного ведения и права оперативного управления, однако из их высказываний можно заключить, что для земли предусмотрены особые ограниченные вещные права: право постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения. Этой точки зрения придерживается, например, Б.В. Ерофеев. Другие исследователи отвергают возможность установления права хозяйственного ведения и права оперативного управления на землю (О.И. Крассов), в то же время как некоторые авторы, например С.А. Боголюбов и Д.В. Петров, допускают установление этих прав на земельные участки.

Доказывая, что ни одно из прав на землю, предусмотренных ЗК РФ, не может быть применено при передаче земельного участка унитарному

предприятию, диссертант приходит к выводу, что земельный участок за унитарным предприятием необходимо закреплять на праве хозяйственного ведения, что предполагает определенные преимущества:

во-первых, удастся избежать неудобств, связанных с расщеплением прав на имущество, передаваемое унитарному предприятию, т.е. ситуаций, когда, например, здание передается на праве хозяйственного ведения, а земля под ним - на каком-либо ином праве;

во-вторых, данный вариант согласуется с действующим законодательством и не придется вносить значительных изменений в нормативно-правовые акты.

Единственное, что необходимо сделать в этом случае законодателю, - четко зафиксировать возможность возникновения права хозяйственного ведения в отношении земельных участков. Сделать это несложно, если разъяснить, что в имущество в контексте ст. 294 ГК РФ включаются в том числе и земельные участки.

Рассматривая права, которые можно применить при передаче земельного участка учреждению, созданному частным собственником, автор доказывает, что удобнее всего закреплять земельный участок за таким учреждением на праве оперативного управления.

Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе (п. 2 ст. 298 ГК РФ). Таким образом, если за счет доходов приобретается земельный участок, то он числится на отдельном балансе и поступает в распоряжение учреждения.

Однако возникает вопрос, на каком праве земельный участок будет принадлежать учреждению, кто будет являться его собственником. В юридической литературе нет единого мнения на этот счет.

Е.А. Баринова, В.П. Камышанский полагают, что у учреждения возникает право собственности на земельный участок, приобретенный за счет доходов от своей деятельности.

По мнению А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого, Л.В. Щенниковой, если в законе или ином правовом акте не предусмотрено, что такие доходы и приобретенное за их счет имущество поступают в собственность учреждения, то, по-видимому, речь в этих случаях должна идти об особом вещном праве, которое не укладывается ни в рамки права оперативного управления, ни в рамки права хозяйственного ведения.

В.П. Мозолин, В.В. Чубаров, Б.М. Гонгало большей или меньшей степенью определенности относят право учреждения на доходы и приобретенное за их счет имущество к праву хозяйственного ведения. Наиболее полное объяснение данной точки зрения дает Е.А. Суханов. Он считает, что при квалификации права самостоятельного распоряжения как особого вещного права сторонники такого подхода не вполне учитывают как общие признаки ограниченных вещных прав, так и подход законодателя к оформлению рассматриваемого права.

Диссертант на основе анализа различных точек зрения приходит к выводу, что право учреждения на распоряжение денежными средствами и имуществом (в том числе и земельным участком) является самостоятельным вещным правом.

Однако сразу же оговоримся, что возникновение данного вещного права у учреждения будет скорее исключением, чем правилом. Дело в том, что собственник имущества, закрепленного за учреждением, при его создании в учредительных документах четко указывает, на какие цели, могут быть направлены доходы, полученные учреждением. И только в том случае, если собственник имущества, закрепленного за учреждением, не определил правовую судьбу данных доходов или по каким-либо причинам не смог дать указание, как их использовать, у учреждения может возникнуть вещное право на доходы и приобретаемое за их счет имущество.



**В третьем параграфе «Проблема определения перечня ограниченных вещных прав»** рассматривается вопрос о возможности существования каких-либо иных вещных прав, помимо указанных в ст. 216 ГК РФ.

В научной литературе не завершен спор о существовании каких-либо иных вещных прав, помимо перечисленных в ст. 216 ГК РФ.

Ряд ученых-цивилистов (например, Г.А. Гаджиев, А.Г. Калпин и др.) высказываются за закрытость и исчерпывающий характер списка ограниченных вещных прав, перечисленных в положениях ст. 216 ГК РФ.

Они приводят следующие доводы в подтверждение своей точки зрения.

Во-первых, еще в дореволюционном гражданском праве России существовало понятие «вещных прав на чужую вещь», которое известно также и «континентальному праву» стран Европы. В современных условиях представляется, что с наибольшей пользой можно использовать опыт правового регулирования этой правовой системы. Основным принципом правового регулирования «прав на чужие вещи» в континентальном праве является «предположение наличия собственника, вещь которого они обременяют». Соответственно, перечень прав на чужую вещь является замкнутым, а их содержание определяется позитивным правом.

Во-вторых, согласно нормам ГК РФ ограниченные вещные права защищаются от их нарушения вещно-правовыми способами (п.4 ст.216 ГК РФ). С этой точки зрения, наличие ограниченных вещных прав на имущество является известным ограничением вещных прав на это имущество самого собственника, что обуславливает обязательность установления всех разновидностей ограниченных вещных прав законом, а не волей участников вещных правоотношений.

Противники такого подхода к определению перечня ограниченных вещных прав (например, Ю.К. Толстой, Е.А. Баринова и др.) указывают на открытый характер списка ст. 216 ГК РФ и высказывают следующий довод.

На неисчерпывающий (открытый) характер наталкивает словосочетание «в частности» (п. 1 ст. 216 ГК). Опираясь на буквальное толкование, цивилисты сделали вывод, что перечень неполный.

Ряд ученых-цивилистов, признавая незавершенность списка ограниченных вещных прав, выдвигают на первое место проблему развития перечня.

Авторы комментария к Гражданскому кодексу под редакцией Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина, В. П. Мозолина, считают возможным установление иных видов ограниченных вещных прав (помимо предусмотренных ст. 216 ГК) только законом.

Л. В. Щенникова, предлагает в первую очередь усовершенствовать редакцию ст. 216 ГК РФ. Она полагает, что для внесения соответствующих дополнений достаточно обратиться к содержанию самого ГК, другим его статьям, в которых заложены основы, а в ряде случаев четко сформулированы ограниченные вещные права, не попавшие в перечень ст. 216 ГК РФ. Такое дополнение в содержание ГК необходимо и для дальнейшего развития всего гражданско-правового регулирования статических имущественных отношений. Поэтому вторым шагом на этом пути будет создание специального законодательства, посвященного отдельным видам прав на чужие вещи.

Исходя из того, что перечень ограниченных вещных прав не исчерпывается списком ст. 216 ГК РФ, автор рассматривает возможность признания в качестве ограниченных вещных прав на земельные участки право владельца земельного участка в силу приобретательной давности, право залогодержателя на земельный участок и право удержания.

В нынешнем виде право владельца в период срока течения приобретательной давности вряд ли можно признать ограниченным вещным правом, хотя бы потому, что в отличие от других субъектов ограниченных вещных прав владелец не имеет права на защиту своего владения против собственника. Кроме того, отсутствует один из признаков ограниченных вещных прав – право следования.

В связи с тем, что правовое положение владельца земельного участка достаточно уязвимо, необходимо обеспечить защиту его права. Сделать это можно двумя способами.

Первый способ - законодательное закрепление права владельца в период срока течения приобретательной давности в качестве ограниченного вещного права.

Второй способ, более предпочтительный, по мнению автора, - регистрация владельцем своего права на земельный участок в Едином государственном реестре прав как правопритязания.

В отношении права залогодержателя на земельный участок диссертант разделяет мнение таких ученых-цивилистов, как И.А. Базанов, Л.А. Кассо и Е.А. Суханов, которые относят залог к ограниченным вещным правам.

Удержание обладает отдельными признаками ограниченных вещных прав (например, право следования) и признается в качестве такового некоторыми учеными.

Однако если допустить возможность удержания недвижимых вещей, в том числе и земельного участка, то данное право как способ обеспечения исполнения обязательств потеряет свою эффективность (аргументация приводится в диссертации).

**Четвертый параграф «Нормативное регулирование ограниченных вещных прав»** посвящен вопросам соотношения норм земельного и гражданского законодательства, касающихся ограниченных вещных прав на земельные участки.

Рассматривая различные точки зрения по этой проблеме, автор приходит к выводу, что следует говорить не о преобладании гражданского или земельного законодательства, а об определении и разграничении сфер регулирования данными отраслями законодательства отношений по поводу земли.

Разграничение можно провести следующим образом. Если отношения по поводу земли связаны с ее использованием и охраной как важнейшего

компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве, то они регулируются нормами земельного законодательства. Поэтому мы разделяем мнение Н.А. Сыродоева, о том, что земельное право регулирует большую специфическую область общественных отношений. Правовое регулирование соответствующих общественных отношений не может быть осуществлено в рамках Гражданского кодекса (гражданского права), ибо это не только специфическая обширная область общественных отношений, но и сфера действия публичного права.

Когда же земля рассматривается как недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю, применяются нормы гражданского законодательства, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

Помимо Гражданского и Земельного кодексов, существуют различные федеральные законы, регулирующие предоставление земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения. Большинство из них не противоречат ЗК РФ, за исключением ФЗ РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Чтобы исключить неоднозначность и противоречивость в вопросе распоряжения земельным участком, предоставленным на праве постоянного бессрочного пользования, автор предлагает внести изменения в данный закон.

**Во второй главе «Проблемы реализации законодательства, регулирующего ограниченные вещные права на землю»** рассматриваются сложности применения и перспективы развития отдельных ограниченных вещных прав на земельные участки.

**В первом параграфе «Особенности применения и перспективы развития сервитутов»** диссертант обозначает круг проблем, возникающих при использовании сервитутов и предлагает способы их решения.

Как показывает судебная практика, органы, полномочные устанавливать публичный сервитут, не всегда правильно отграничивают его от частного сервитута. Данный вопрос имеет важное значение как для лица, требующего

установления сервитута, так и для собственника служащего земельного участка.

Автор обозначает признаки, позволяющие отличить публичный сервитут от частного.

Частный сервитут обладает следующими чертами:

1. Устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка (в необходимых случаях - собственником другого земельного участка).

2. Для установления частного сервитута необходимо наличие соседнего земельного участка. Это означает, что должен быть земельный участок, в интересах собственника, землевладельца или землепользователя которого устанавливается сервитут.

3. Основания возникновения: а) договор между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка; б) решение суда при недостижении соглашения об установлении сервитута.

4. Основания прекращения: а) отпадение оснований, по которым сервитут был установлен, б) земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с его назначением.

Публичный сервитут имеет свои особенности:

1. Устанавливается для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

2. Основания возникновения: закон или иной нормативно-правовой акт РФ, нормативно-правовой акт субъекта РФ, нормативно-правовой акт органа местного самоуправления.

3. Основания прекращения: земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с его назначением. Осуществляется выкуп данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставление равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Существуют и иные отличия публичного сервитута от частного, однако мы постарались назвать наиболее важные из них.

Еще одна проблема связана с процедурой проведения и юридическим значением общественных слушаний, предусмотренных ЗК РФ (п. 2 ст. 23 ЗК РФ), и обусловлена тем, что в ЗК РФ не регламентирован порядок их осуществления.

Это может привести к тому, что орган, устанавливающий публичный сервитут, не зная, как проводить общественные слушания, их и не проводит. Собственник земельного участка, обремененного публичным сервитутом, подает исковое заявление в суд с требованием признать постановление об установлении публичного сервитута недействующим на том основании, что не проводились предусмотренные ЗК РФ общественные слушания, и суд, как видно из существующей судебной практики, удовлетворит такие требования. Все это приводит к тому, что у собственника земельного участка, обремененного публичным сервитутом, появляется универсальное основание для отмены постановления об установлении такого сервитута. Если суды станут придерживаться обозначенной точки зрения, нормы ЗК РФ, предусматривающие установление публичного сервитута, будут практически неработающими.

Выход из создавшегося положения видится в определении законодателем на федеральном уровне порядка проведения общественных слушаний.

Автор предлагает ряд положений, которые могли бы найти свое отражение в нормативно-правовом акте, регулирующем проведение общественных слушаний:

1. Четко указать, какую юридическую силу имеют результаты общественных слушаний. Решения, принятые на общественных слушаниях, должны носить рекомендательный характер, что объясняется самой формулировкой, приведенной в ЗК РФ: «с учетом общественных слушаний».

2. Определить перечень лиц, имеющих право участвовать в слушаниях.
3. Регламентировать жестко форму проведения общественных слушаний не обязательно. Главное, чтобы можно было выявить мнение всех заинтересованных лиц по тому или иному вопросу.
4. Предусмотреть порядок учета результатов слушаний, т.е. необходимо документально зафиксировать, решение, принятое на общественных слушаниях.
5. Обозначить процедуру принятия решений на общественных слушаниях.
6. Прописать процедуру обжалования решений, принятых на общественных слушаниях.

По мнению диссертанта нормативно-правовой акт, регулирующий процедуру проведения общественных слушаний, должен иметь форму федерального закона по следующим причинам.

Во-первых, установление публичного сервитута, в какой то мере, связано с оборотом земельного участка (например, в случае если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка), а значит такие правоотношения в соответствии со ст. 3 ГК РФ регулируются федеральными законами. Кроме того, основания возникновения и порядок осуществления публичного сервитута как ограниченного вещного права также согласно ст. 3 ГК регулируются федеральными законами.

Во-вторых, существующий пробел в ЗК РФ должен устраняться равным по юридической силе нормативно-правовым актом.

Одно из возможных применений сервитута можно выявить, обратившись к нормам п. 3 и 4 ст. 36 ЗК РФ, в которых упоминается право ограниченного пользования земельным участком.

Проанализировав некоторые положения таких нормативно-правовых актов, как ГК РФ и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», автор приходит к

выводу, что данное право есть не что иное, как частный сервитут. Некоторые ученые (например, С.Г. Певницкий) также относят данное право к сервитутам.

При всей широте возможностей применения сервитутов существуют и некоторые ограничения в их использовании. Например, возможна ситуация когда собственник земельного участка, сдавший его в аренду, будет нуждаться в пользовании частью этого участка (для прохода, проезда и т.д.). Требовать установления сервитута в этом случае собственник- арендодатель не может, так как нельзя обременять сервитутом свой собственный земельный участок. Выходом из данной ситуации было бы закрепление в договоре аренды права арендодателя на пользование частью сдаваемого в аренду земельного участка.

**Во втором параграфе «Вопросы применения права постоянного бессрочного пользования»** диссертант рассматривает сложности, возникающие при реализации данного права, и перспективы его развития.

По мнению автора, термин «предоставить», упоминающийся в положениях п. 1 ст. 20 ЗК РФ означает получение земли на основании актов уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления, что подтверждается рядом нормативно-правовых актов и Постановлением Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 года. Такого же мнения придерживаются и некоторые ученые, например, С.Г. Певницкий.

Если считать, что в ст. 20 ЗК РФ речь идет только о предоставлении земли на основании актов уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления, то граждане смогут осуществлять оборот недвижимости, расположенной на земельных участках, предоставленных на праве постоянного бессрочного пользования, без каких-либо ограничений.

До 1 января 2008 года к юридическим лицам при приобретении недвижимости, расположенной на земельном участке, предоставленном на праве постоянного (бессрочного) пользования, переходит право собственности на недвижимость и право постоянного бессрочного пользования на земельный участок.



На практике после введения ЗК РФ в действие возникла следующая проблема. Юридическое лицо (не указанное в положениях п. 1 ст. 20 ЗК РФ) приобретает земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования до введения в действие ЗК РФ. Заявление о регистрации этого права юридическое лицо подает в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – органы по государственной регистрации) уже после вступления в силу ЗК РФ.

Органы по государственной регистрации отказывают в регистрации права постоянного бессрочного пользования на основании норм п. 1 ст. 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства».

Мотивировали свое решение органы по государственной регистрации тем, что юридическое лицо в соответствии со своей организационно-правовой формой не относится к организациям, указанным в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ, следовательно, государственная регистрация права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки не может быть произведена.

На основе анализа судебной практики автор делает вывод, что органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны зарегистрировать право постоянного бессрочного пользования лица, если оно (право) возникло до введения в действие ЗК РФ.

Нарушение юридическим лицом сроков переоформления права постоянного бессрочного пользования является земельным правонарушением. Однако конкретная статья, предусматривающая ответственность за него, отсутствует.

В качестве выхода из сложившейся ситуации, как мы полагаем целесообразно внести в Кодекс РФ об административных правонарушениях статью, предусматривающую ответственность за нарушение сроков

переоформления права постоянного бессрочного пользования, установленных нормами п. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Согласно Кодексу РФ об административных правонарушениях назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено (п. 4 ст. 4.1). Следовательно, юридическое лицо обязано будет узаконить свое пользование землей и оформить надлежащим образом необходимые правоустанавливающие документы.

Кроме того, возможно применение и гражданско-правовой ответственности, на что указывают нормы ст. 76 ЗК РФ. Ответственность выражается в обязанности возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения земельного правонарушения. Порядок возмещения вреда регулируется нормами гражданского законодательства.

Диссертант высказывает мнение, что возмещению подлежит размер неосновательного обогащения, возникшего на стороне юридического лица. Неосновательное обогащение может быть взыскано за период с 1 января 2008 года до момента фактического переоформления юридическим лицом права постоянного бессрочного пользования на право собственности или аренды.

В каждом конкретном случае размер подлежащего возврату неосновательного обогащения будет определяться судом исходя из обстоятельств дела.

Обоснование своей точки зрения автор проводит, опираясь на положения некоторых нормативно-правовых актов и судебную практику.

Диссертант обращает внимание на следующие немаловажные моменты.

Во-первых, несмотря на истечение срока, установленного на переоформление права постоянного бессрочного пользования, оно автоматически не прекращается. Данное право сохраняется за юридическим лицом, нарушившим сроки его переоформления.

Во-вторых, привлечение к административной ответственности возможно, только в том случае, если юридическое лицо по своей вине не переоформит земельный участок. Если же имели место необоснованные препятствия и нарушение сроков со стороны органов, уполномоченных принимать решения о переоформлении земельных участков, то в этом случае нельзя говорить о совершении юридическим лицом административного правонарушения.

По нашему мнению, право пользования, предусмотренное и в ГК РФ, и в ЗК РФ, не следует закреплять в качестве отдельного ограниченного вещного права. Очевидно стремление законодателя максимально упростить правовой режим земельных участков. И вряд ли, отказываясь от использования одних вещных прав, он захочет ввести в законодательство новое ограниченные вещное право. Законодателю целесообразнее разъяснить, что право пользования земельным участком, предусмотренное нормами ГК РФ и ЗК РФ, соответствует предусмотренному ЗК РФ праву постоянного бессрочного пользования.

Для собственников недвижимости на чужом земельном участке оно подошло бы в силу своей бессрочности (а значит, стабильности), для законодателя было бы приемлемым вариантом, потому что не пришлось бы вводить новое ограниченные вещное право, т.к. право постоянного бессрочного пользования сохранилось в действующем законодательстве.

**В заключении** подводятся итоги исследования и формулируются основные теоретические выводы.

**По теме диссертации автором опубликованы следующие работы**

**Научные статьи в изданиях, рекомендованных ВАК**

1. *Сергеев, А. В.* Применение приобретательной давности к земельным участкам [Текст] / А. В. Сергеев // Вестник СГЭУ. № 2 (20). - Самара, 2006. - 0,5 п.л.

**Научные статьи в иных изданиях**

2. *Сергеев, А. В.* Об обороте земель сельскохозяйственного производства [Текст] / А. В. Сергеев // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. Сер. «Юриспруденция». Вып. 29. - Тольятти : Изд-во ВУиТ, 2003. - 0,5 п.л.
3. *Сергеев, А. В.* Является ли перечень ограниченных вещных прав исчерпывающим и закрытым [Текст] / А. В. Сергеев // Материалы Международной научной конференции «Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики» / Волжский университет им. В.Н. Татищева. - Тольятти : Изд-во ВУиТ, 2004. - 0,4 п.л.
4. *Сергеев, А. В.* Применение приобретательной давности к земельным участкам [Текст] / А. В. Сергеев // Материалы Международной научной конференции «Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики» / Волжский университет им. В.Н. Татищева. - Тольятти : Изд-во ВУиТ, 2005. - 0,3 п.л.
5. *Сергеев, А. В.* Применение приобретательной давности к земельным участкам [Текст] / А. В. Сергеев // Материалы Международной VI научной конференции молодых ученых «Актуальные проблемы частноправового регулирования» : сб. науч. ст. - Самара : Универс-групп, 2006. - 0,2 п.л.
6. *Сергеев, А. В.* Ответственность за нарушение сроков переоформления права постоянного бессрочного пользования [Текст] / А. В. Сергеев // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. Сер. «Юриспруденция». Вып. 59. - Тольятти : Изд-во ВУиТ, 2006. - 0,5 п.л.
7. *Сергеев, А. В., Медведев, В. Г.* Институт сервитутного права: история и перспективы развития в России [Текст] / А. В. Сергеев, В. Г. Медведев // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. Сер. «Юриспруденция». Вып. 59. - Тольятти, 2006. - 0,2 п.л.